

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter

DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe

Mariaweilerstraße 83 a-c/85

52349 Düren

Mobil: 004917660149697

Fax: 0049242149163225

E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)

Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



## ”Ruhige Lage! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Essen/Gerschede!”



Steinpfad 4, 45357 Essen

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
 DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
 Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
 52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
 Fax: 0049242149163225  
 E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
 Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



## Beschreibung

Die hier angebotene und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines in 2015 modernisierten 4-Parteien-Haus, welches ca. 1963 in massiver und voll unterkellerten Bauweise als Bestandteil einer offenen und durchgrüneten Quartiersbebauung errichtet wurde.

Die umfangreiche Modernisierung des Gemeinschaftseigentums umfasste z.B. größtenteils neue Kunststofffenster, Modernisierung der Außenfassade durch Aufbringung eines geeigneten Wärmedämmverbundsystems (EPS-Wärmedämmung), neuer Treppenhausanstrich uvm.

Die Wohnungen verfügen insgesamt über 3 Zimmer plus Küche, Essbereich, Diele, Bad und Balkon. Die hellen und freundlichen Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Aufteilung der Räumlichkeiten mit ausreichend Platz. Dem zukünftigen Mieter der Wohnung mit großzügigem Balkon mit Sicht auf die gepflegte Grünanlage stehen zusätzlich zwei zugehöriger Kellerräume, sowie Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

Bitte E-Mail Anfragen mit Angaben über Anzahl der Personen und Bonität senden.

Vielen Dank im Voraus!

externe Objnr	29100.806
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	45357
Ort	Essen
Land	Deutschland
Etage	1
Wohnfläche	ca. 71,51 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Nebenkosten	270,00 €
Warmmiete	820,00 €
Kautions	1650,00 €
Kaltmiete	550,00 €
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	76 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	10.02.2025
Energieeffizienzklasse	C
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	01.12.2024
Haustiere	Nein

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



## Lage

Essen ist eine Großstadt [Stadtbezirk IV (Borbeck)] mit rund 82.997 Einwohner. Der Stadtteil Gerschede, auch auf Borbecker Platt Gasche genannt, mit rd. 7.728 Einwohnern ist mit einer Gesamtfläche von 1,5 km<sup>2</sup> der kleinste Stadtteil und liegt nordwestlich der Innenstadt (Stadtbezirk I) zentral im Stadtbezirk.

Die Anlage in Gerschede dominiert durch ein abwechslungsreich gestaltetes landschaftsarchitektonisches Konzept mit großflächigen Grünanlagen, hochstämmigen Baumbestand unter Berücksichtigung von Ruhe-zonen, welche einen Idyllischen Dorfcharakter in Mitten einer belebten Großstadt vermittelt. Des Weiteren sind Spiel- und Gemeinschaftsplätze zum Verweilen angelegt.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschulen und weiterführende Schulformen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an das ÖPNV sowie Autobahnanbindung an die A42 in Richtung Oberhausen und Gelsenkirchen ist in wenigen Minuten gegeben.

---

## Ausstattung Beschreibung

- Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Essbereich, Flur und Badezimmer
- saniert
- Bodenbelag: Laminat
- Wände mit Raufasertapeten
- modernes Bad mit Badewanne
- großer Balkon ca. 8 qm
- Waschmaschinenanschluss im Waschkeller
- Kabelanschluss
- zwei Kellerräume
- ein Dachbodenabteil
- allgemeiner Trockenboden
- Winterdienst
- Hausmeister

Flächen der einzelnen Räumlichkeiten:

12,78 m<sup>2</sup> Küche/Essen

17,96 m<sup>2</sup> Wohnen

16,00 m<sup>2</sup> Schlafen

13,54 m<sup>2</sup> Kind

2,94 m<sup>2</sup> Bad

4,27 m<sup>2</sup> Diele

4,19 m<sup>2</sup> Balkon (8,38 m<sup>2</sup> x 0,5)

- die in der folgenden Übersicht enthaltenen Flächenangaben sind den Bestandsplänen entnommen und können somit bezüglich der Fläche des Exposés [Mietvertrag] geringfügig abweichen -

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)



## Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Schauen Sie sich gerne weitere interessante Angebote unter [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de) an.

Sie möchten gut vorbereitet sein?

Im Rahmen unseres Neuvermietungsprozesses benötigen wir im Rahmen der Anbahnung eines Mietverhältnisses in der sog. Entscheidungsphase folgende Unterlagen, die dabei mit dazu dienen, kurz vor einem Mietvertragsabschluss eine finale Entscheidung des erstplatzierten Mietinteressenten (Bewerber) aus der vorvertraglichen Bewerbungs- bzw. Auswahlphase zu finden:

/1/

Daten eines gültigen Ausweises -  
bzw. auf freiwilliger Basis Personalausweiskopie(n) - Zugangs- & Seriennummer werden nicht benötigt und sollten auf der Kopie geschwärzt werden

/2/ Einkommens/ Verdienstnachweise -

der letzten drei Monate (nicht relevante Daten wie Eintrittsdatum, Steuer-ID, Religion, Steuerklasse usw. sollten geschwärzt werden)

- branchenspezifische Schufa-Auskunft für Mietanträge / Wohnungsunternehmen (maximal 3 Monate alt)

/3/

Mieterselbstauskunft -

(Alter maximal drei Monate - auf unserer Homepage unter Downloads bzw. als Direktlink "[http://www.dis-immobilien.de/wp-content/uploads/DIS-Bewerbungsformular-Mietwohnung\\_DSGVO.pdf](http://www.dis-immobilien.de/wp-content/uploads/DIS-Bewerbungsformular-Mietwohnung_DSGVO.pdf)" verfügbar)

/4/ Mietübernahmeerklärung -

bei SGB II SGB XII-Empfängern Übernahmebestätigung des zuständigen Amtes

Sofern nach Abschluss der Entscheidungsphase dennoch letztlich kein Mietvertragsabschluss zu Stande kommen sollte, erfolgt die Löschung der Mietinteressentendaten, wenn die in Art. 17 Abs. 1 DSGVO aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind ("Recht auf Vergessenwerden").

Bei Fragen zum Datenschutz wenden Sie sich gerne direkt an Ihren Ansprechpartner oder besuchen Sie auf unserer Website [www.dis-immobilien.de](http://www.dis-immobilien.de) die Rubrik "Datenschutzerklärung". Die Datenschutzerklärung lassen wir Ihnen auf Anfrage auch gerne in ausgedruckter Form zukommen.

---

## Objekttitel

"Ruhige Lage! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Essen/Gerschede!"

---

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Hans-Detlef Wächter  
DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH / Mitglied der mhi immobilien Gruppe  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
52349 Düren

Mobil: 004917660149697  
Fax: 0049242149163225  
E-Mail: [hd.waechter@mhi-gruppe.de](mailto:hd.waechter@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.DIS-IMMOBILIEN.de](http://www.DIS-IMMOBILIEN.de)

**Rechtshinweis**

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.